



ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๕๑๒๕

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๒ มีนาคม ๒๕๕๕

เรื่อง การตรวจสอบหนังสือมอบอำนาจที่ทำในต่างประเทศ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่น  
เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๗

ด้วยปรากฏว่าในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ กรณีที่ผู้มอบอำนาจ  
ทำหนังสือมอบอำนาจในต่างประเทศ แต่ผู้รับมอบอำนาจอ้างว่าประเทศหรือเมืองที่ผู้มอบอำนาจมีถิ่นที่อยู่  
ไม่มีสถานทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิค หรือกรณีผู้มอบอำนาจอยู่ต่างประเทศแต่ได้มอบอำนาจไว้ในขณะที่อยู่  
ในประเทศไทย มีพนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินบางแห่งปฏิเสธการดำเนินการโดยอ้างว่าไม่มีผู้รับรอง  
และแจ้งให้ผู้ขอไปให้สถานทูต หรือสถานกงสุล หรือโนตารีพับลิครับรอง ทำให้ผู้มอบอำนาจได้รับความเดือดร้อน

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า โดยที่ระเบียบกรมที่ดินที่อ้างถึง ข้อ ๘ กำหนดว่า “ในกรณี  
หนังสือมอบอำนาจทำในต่างประเทศ ควรให้สถานทูต สถานกงสุล โนตารีพับลิค (Notary Public) หรือบุคคล  
ซึ่งกฎหมายแห่งท้องถิ่นระบุให้เป็นผู้มีอำนาจเป็นพยานในเอกสารเป็นผู้รับรอง ในกรณีที่ไม่มีผู้รับรองดังกล่าวข้างต้น  
ให้อยู่ในดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะเชื่อถือได้เพียงใด” ซึ่งตามระเบียบใช้คำว่า “ควร” กรณีที่หนังสือ  
มอบอำนาจไม่มีผู้รับรอง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถใช้ดุลยพินิจสอบสวนและพิจารณาได้ว่าหนังสือมอบ  
อำนาจเชื่อถือได้หรือไม่ ดังนั้น กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจอ้างว่าประเทศหรือเมืองที่ผู้มอบอำนาจมีถิ่นที่อยู่ไม่มี  
สถานทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิค หรือมีแต่อยู่ห่างไกลไม่สะดวก หรือถ้าจะต้องดำเนินการให้มีการรับรอง  
จะต้องเสียค่าใช้จ่ายมากทำให้ผู้มอบอำนาจได้รับความเดือดร้อน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการสอบสวน หรือ  
พิสูจน์โดยวิธีอื่น หรือให้ผู้รับมอบอำนาจและคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งบันทึกรับรองความเสียหายอันจะพึงเกิดจากการ  
ดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจเพื่อประกอบการพิจารณาว่าหนังสือมอบอำนาจนั้นเชื่อถือได้หรือไม่เพียงใด  
กรณีที่พิจารณาแล้วเห็นว่าหนังสือมอบอำนาจนั้นไม่น่าเชื่อถือ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดิน  
จังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก เจ้าพนักงานที่ดินอำเภอ เป็นผู้มีอำนาจปฏิเสธไม่รับดำเนินการ  
ตามหนังสือมอบอำนาจดังกล่าว ทั้งนี้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิเสธหนังสือมอบอำนาจที่ไม่มีผู้รับรองโดยไม่มี  
เหตุผลที่สมควร อาจทำให้ผู้มอบอำนาจหรือผู้จดทะเบียนได้รับความเสียหายและอาจฟ้องดำเนินคดีทั้งคดีแพ่ง  
คดีอาญา และคดีปกครองได้

-/ สำหรับ...

สำหรับกรณีที่ผู้มอบอำนาจอยู่ต่างประเทศแต่ได้มอบอำนาจไว้ในขณะที่อยู่ในประเทศไทย มิใช่กรณีที่จำเป็นต้องให้สถานทูต สถานกงสุล โนตารีพับลิก (Notary Public) หรือบุคคลซึ่งกฎหมายแห่งท้องถิ่นระบุให้เป็นผู้มีอำนาจเป็นพยานในเอกสารเป็นผู้รับรอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๗ และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยมาตรการการป้องกันการทุจริตและคุ้มครองสิทธิของประชาชนในการมอบอำนาจทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๔

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

  
(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)  
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๕๙, ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๕

โทรสาร. ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔